

## **TI\_GERICHTE 11.2011.63 vom 16. Januar 2013**

TI Tribunale d'appello, 2013-01-16, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_11.2011.63](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2011.63)

FR: TI\_GERICHTE 11.2011.63 du 16 janvier 2013

IT: TI\_GERICHTE 11.2011.63 del 16 gennaio 2013

### **Regeste**

Contestazione di delibera assembleare: interventi edilizi su parti comuni

### **Erwägungen**

#### **E. 30**

giorni (art. 311 cpv. 1 CPC), sempre che, trattandosi di controversie patrimoniali, il valore litigioso raggiunga almeno fr. 10 000.– (art. 308 cpv. 2 CPC). Nella fattispecie tale requisito senz'altro è senz'altro dato, il Pretore avendo fissato il valore litigioso in fr. 18 000.– (ordinanza del 30 novembre 2011). La sentenza impugnata inoltre è stata notificata al patrocinatore della convenuta il 30 marzo 2011 (timbro postale sulla busta d'invio). Il termine per appellare, sospeso durante le ferie giudiziarie dal 17 aprile al 1° maggio 2011 (art. 145 cpv. 1 lett. a CPC), sarebbe scaduto così sabato 14 maggio 2011, ma si è protratto fino a lunedì 16 maggio 2011 in virtù dell'art. 142 cpv. 3 CPC. Introdotto l'ultimo giorno utile, l'appello in esame è pertanto tempestivo. 2. Dichiarata priva d'oggetto la petizione per quanto riguardava la delibera n. 7, nella sua decisione il Pretore ha rilevato che ciò si doveva nondimeno ad acquiescenza, onde l'addebito di spese e ripetibili alla convenuta. Quanto all'oggetto n. 9, egli ha ricordato che un comproprietario può impugnare una delibera assembleare seppure i costi che a lui derivano da tale risoluzione non sono ancora noti. Ciò premesso, egli ha accertato che in concreto le proprietà per piani dell'attore non fanno minimamente capo alle condotte di scarico verticali, poiché si trovano al piano terreno e sono collegate direttamente al collettore fognario attraverso canalizzazioni orizzontali. In accoglimento dell'azione, egli ha ritenuto così che il riparto per millesimi delle spese di rifacimento e manutenzione di tali colonne, quantunque conforme al regolamento per l'amministrazione e l'uso del AP 1, fosse contrario all'art. 712 h cpv. 3 CC. Ha annullato di conseguenza la delibera n. 9 e posto le spese giudiziarie una volta ancora a carico della convenuta. 3. Per quanto riguarda l'oggetto n. 7 l'appellante non contesta l'intervenuta caducità dell'azione, ma sostiene che non si giustifica di addebitarle spese processuali e ripetibili. Fa valere – in sintesi – che fra la rinuncia all'applicazione della tabella sul riparto delle spese comuni adottata dall'assemblea generale il 15 ottobre 2004 e l'azione promossa da AO 1 non v'è relazione diretta, giacché la modifica del regolamento è legata al cambio di amministratore intervenuto il 1° novembre 2004. Essa non può dunque considerarsi acquiescente. a) All'assemblea ordinaria del 15 ottobre 2004 i comproprietari avevano approvato, a maggioranza, una nuova chiave di riparto delle spese condominiali (oggetto n. 7), ma alla successiva assemblea ordinaria del 18 aprile 2005 sono tornati alla suddivisione dei costi originaria per il fatto che “un condomino aveva interposto reclamo” (doc. 2 pag. 4). Che si trattasse di AO 1 non fa dubbio. Ciò nondimeno, davanti al Pretore la AP 1 non ha dichiarato di aderire su questo punto alla petizione. Non sussiste perciò – contrariamente a quanto reputa il Pretore (sentenza impugnata, pag. 2 in basso) –

acquiescenza alcuna. In realtà sul postulato annullamento della risoluzione n. 7 la petizione è divenuta senza oggetto, come il Pretore stesso ha accertato per finire nel dispositivo n. 2 della sentenza impugnata. Rimane da statuire, ciò premesso, sull'addebito delle spese processuali e delle ripetibili dovute allo stralcio della causa per sopraggiunta caducità. b) Quando un appello diventava senza oggetto o senza interesse giuridico si applicava per analogia, nel diritto ticinese, l'art. 72 della procedura civile federale (RtiD I-2004 pag. 488 consid. 7 con rinvii). Il tribunale dichiarava quindi il processo terminato e statuiva con motivazione sommaria sulle spese, “tenendo conto dello stato delle cose prima del verificarsi del motivo che termina la lite”. Tale principio trovava tuttavia i suoi limiti nel caso in cui la caducità della lite fosse dovuta non a circostanze fortuite, a fatti imputabili a terzi o a cause di forza maggiore, bensì al comportamento di una parte. Una parte che rendeva una procedura senza oggetto o senza interesse, in altre parole, andava chiamata per principio a rispondere dei suoi atti (RtiD I-2004 pag. 616 n. 134c; da ultimo: I CCA, sentenza inc. 11.2007.63 del 6 luglio 2011, consid. 4). In concreto la perdita d'interesse giuridico si deve all'operato dell'appellante medesima, la quale in pendenza di causa ha rinunciato alla nuova regolamentazione dei costi adottata l'anno prima per il fatto che – come detto – “un condomino aveva interposto reclamo”. Che ciò sia avvenuto per iniziativa del nuovo amministratore, come si sottolinea nell'appello, poco importa. L' addebito delle spese processuali e delle ripetibili alla convenuta è pertinente. Su questo punto l'appello si rivela infondato. 4. Per quanto attiene all'oggetto n. 9 l'appellante afferma che all'assemblea generale del 15 ottobre 2004 i comproprietari hanno deciso unicamente di sostituire le condotte di scarico verticali del blocco “C”, senza adottare alcuna risoluzione sul riparto dei costi. Essa adduce inoltre che l'attore non ha contestato la necessità dell'intervento, ma solo di dover contribuire alle spese. E al momento della delibera il costo a carico dei condomini non era ancora stato quantificato. Per di più, essa soggiunge, non è dimostrato che le canalizzazioni dell'attore “nulla hanno a che vedere con il blocco C del condominio”. a) Che ogni intervento edile su parti comuni – sottoposto in mancanza di regolamentazione diversa alle norme sulla proprietà in virtù del rinvio contenuto nell'art. 712 g cpv. 1 CC – debba essere deciso dall'assemblea dei comproprietari secondo le maggioranze previste dagli art. 647 c a 647 e CC è pacifico ( Wermelinger in: Zürcher Kommentar, edizione 2010, n. 143 ad art. 712a CC). All'assemblea chiamata a decidere l'intervento va proposta altresì la chiave di finanziamento, a cominciare dal riparto dei costi ( Wermelinger , loc. cit.), poiché solo in tal modo i comproprietari possono valutare le conseguenze della decisione e formarsi un'opinione al riguardo ( Thurnherr, Bauliche Massnahmen bei Mit- und Stockwerkeigentum, Zurigo 2010, pag. 194 n. 385). b) Nella fattispecie la convocazione all'assemblea ordinaria del 15 ottobre 2004 indicava come oggetto n. 9 semplici “Eventuali” (doc. A). All'apertura dell'assemblea tuttavia l'amministratore ha chiesto che si inserisse nell'ordine del giorno un nuovo oggetto n. 8 ( recte : 9) vertente sulle “Colonne di scarico blocco C”. La proposta è stata approvata all'unanimità (doc. B, pag. 3 in fine). L'assemblea ha poi deciso di limitare la discussione alla sostituzione della condotta verticale riguardante un'unica proprietà per piani, quella \_\_\_\_\_, e l'ha approvata con il solo voto contrario di AO 1 (doc. B, pag. 10 e 11 in alto). c) A giusto titolo l'appellante fa valere, nelle circostanze descritte, che il 15 ottobre 2004 l'assemblea dei comproprietari non ha deciso né sull'ammontare della spesa né sul relativo riparto. Tanto meno si può dire – con il Pretore – che il costo dell'intervento sia emerso in seguito. La documentazione prodotta da \_\_\_\_\_ riguarda infatti la riparazione di condotte verticali in un'altra proprietà per piani, appartenente a \_\_\_\_\_, e non in quella sovrastante, dell'Immobiliare

\_\_\_\_\_ . Sta di fatto che, proprio a causa di ciò, l'attore non ha potuto votare con cognizione di causa. Determinante era sapere anzitutto, per lui, se la decisione lo toccasse finanziariamente oppure se, non essendo egli chiamato a contribuire, riguardasse solo altri comproprietari. Dell'operazione però tutto si ignorava: per tacere dell'entità dei lavori, nulla era dato di conoscere sulla spesa né sul modo di sovvenzionarla. Ciò offende il principio per cui un comproprietario chiamato a deliberare un intervento deve ragionevolmente conoscere, per potersi esprimere, l'impiego del denaro e la chiave di finanziamento (sopra, consid. a). d) Se ne conclude che la risoluzione sull'oggetto n. 9 all'ordine del giorno adottata dall'assemblea dei comproprietari andava annullata. Non perché contraria all'art. 712 h cpv. 3 CC, sul riparto delle spese l'assemblea non avendo (ancora) deliberato, ma perché lesiva del diritto di voto dell'attore. Nel risultato, comunque sia, la sentenza del Pretore resiste alla critica. A torto poi l'appellante definisce non provato il fatto che le canalizzazioni dell'attore siano estranee alle colonne di scarico del blocco "C". Così argomentando, essa dimentica che in realtà il fatto è già stato accertato da questa Camera (sentenza inc. 11.2004.37 del 28 luglio 2005, consid. 6a). 5. Le spese e le ripetibili del giudizio odierno seguono la soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC). 6. Quanto ai rimedi giuridici esperibili contro la presente decisione sul piano federale (art. 112 cpv. 1 lett. d LTF), il valore litigioso (fr. 18 000.–: sopra, consid. 1) non raggiunge la soglia di fr. 30 000.– ai fini dell'art. 74 cpv. 1 lett. b LTF. Per questi motivi, decide: 1. L'appello è respinto e la sentenza impugnata è confermata. 2. Le spese giudiziarie di fr. 800.– sono poste a carico dell'appellante, che rifonderà alla controparte fr. 1500.– per ripetibili . 3.

Notificazione a: –; –. Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 1. Per la prima Camera civile del Tribunale d ' appello Il

presidente

La vicecancelliera Rimedi giuridici Nelle cause senza carattere pecuniario il ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, è ammissibile contro le decisioni previste dagli art. 90 a 93 LTF per i motivi enunciati dagli art. 95 a 98 LTF entro il termine stabilito dall'art. 100 cpv. 1 e 2 LTF (art. 72 segg. LTF). Nelle cause di carattere pecuniario il ricorso in materia civile è ammissibile solo se il valore litigioso ammonta ad almeno 30 000 franchi; quando il valore litigioso non raggiunge tale importo, il ricorso in materia civile è ammissibile se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale (art. 74 LTF). La legittimazione a ricorrere è disciplinata dall'art. 76 LTF. Laddove non sia ammissibile il ricorso in materia civile è dato, entro lo stesso termine, il ricorso sussidiario in materia costituzionale al Tribunale federale per i motivi previsti dall'art. 116 LTF (art. 113 LTF). La legittimazione a ricorrere è disciplinata in tal caso dall'art. 115 LTF.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.